

**Ortsgemeinde Steinebach an der Wied  
Verbandsgemeinde Hachenburg  
Westerwaldkreis**

## **Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB**

**Satzung zur Festlegung von Vorhaben  
innerhalb der im Zusammenhang bebauten  
Ortsteile in der OG Steinebach an der Wied**

**„Neubau einer Lagerhalle und Umbau  
einer vorh. Halle zu einem Bürogebäude“**

**Firma Moritz Bau GmbH, Am Acker 15,  
57629 Steinebach an der Wied**

**Bauherr:**

**Hans-Werner Moritz**

**Verfahrensstand:  
Schlussfassung**

**Februar 2014**

## **ERGÄNZUNGSSATZUNG**

**zur Festlegung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in der Ortsgemeinde Steinebach an der Wied**

**„Neubau einer Lagerhalle und Umbau einer vorh. Halle zu einem Bürogebäude“**

**Firma Moritz Bau GmbH, Am Acker 15,  
57629 Steinebach an der Wied**

Der Ortsgemeinderat von Steinebach hat am 08. Mai 2013 aufgrund des § 34 (4) Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die folgende Satzung beschlossen. Weitere Rechtsgrundlagen sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Landesbauordnung in Rheinland-Pfalz (LBauO).

### **§ 1 Geltungsbereich**

In der Ortsgemeinde Steinebach an der Wied stellt die im Lageplan schwarz umrandete Fläche den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dar. Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teilbereich der Parzelle 30/1, Flur 2, in der Gemarkung Steinebach.

Der Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs, der Eintragungen gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Zeichenerklärung ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 2). Eine Begründung ist beigefügt (Anlage 1).

### **§ 2 Textliche Festsetzungen**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die als „**Mischgebiet**“ [MI] gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts-und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe

Die in § 6 (2) BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank-und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen

sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind **nicht** zugelassen.

Für die als „**Eingeschränktes Gewerbegebiet**“ **[GE(E)]** gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe des Hoch,-Tief,- Straßen-und Gartenbaus sowie Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,

Öffentliche Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sind **nicht** zugelassen.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden **nicht** zugelassen.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO, Zahl der Vollgeschosse**

Im gesamten Plangebiet sind **maximal 2 Vollgeschosse [II]** zulässig.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt für das „**Mischgebiet (MI)**“ die **maximale Grundflächenzahl [GRZ] 0,6** und die **Geschossflächenzahl [GFZ] 1,2** als Obergrenze.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt für das „**Eingeschränkte Gewerbegebiet (GE(E))**“ die **maximale Grundflächenzahl [GRZ] 0,8** und die **Geschossflächenzahl [GFZ] 1,6** als Obergrenze.

Die **maximale Firsthöhe** im Plangebiet wird auf **8,0 m** ab Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohbaumaß) festgelegt.

## **2.3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Im gesamten Plangebiet ist die **abweichende Bauweise [aBw]** nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, ihre Gesamtlänge darf jedoch mehr als 50 m betragen.

## **2.4. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen aus dem Baubetrieb sind die Vorgaben der „Gutachterlichen Stellungnahme zum Neubau einer Lagerhalle der Firma Moritz Bau GmbH in Steinebach“ (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard, vom 25.06.2013, Auftragsnummer 15719/0613/1) zu beachten.

Bei einem üblichen Betriebsablauf werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes und die eines Mischgebiets sicher eingehalten.

## **2.5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gem. § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

Im Plangebiet sind geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 7,5 °.

## **2.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche zur **randlichen Eingrünung** (private Grünfläche) sind mindestens **8 höchstämmige Obstbäume** lokaler Herkunft oder eine **Hecke mit einheimischen Gehölzen** zu pflanzen.

## **2.7 Entrichtung einmaliger Beiträge**

Für erstmalig angeschlossene und anschließbare Grundstücke sind einmalige Beiträge an die Verbandsgemeindewerke Hachenburg zu entrichten.

## **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

Steinebach, den .....

---

Ortsgemeinde, Ortsbürgermeister

### Anlagen:

Anlage 1: Begründung zur Ergänzungssatzung

Anlage 2: Lageplan zur Ergänzungssatzung, M. 1 : 1000, mit Zeichenerklärung